감 정 평 가 서

건 명	조원숙 소유물건(2024타경87074)
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
감정서번호	UI241030-02-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)유앤아이감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)
박 지 훈

(주)유앤아이감정평가법인 경기지사 지사장 성낙정 (서명또는인)

감정평가액	이억육천이백만원정(₩262,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매17계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조원숙 (2024타경87074)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.05	2024.11.04 ~ 2024.11.05	2024.11.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	262,000,000 백
	합 계					₩262,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 장안구 조원동 소재 “장안구청” 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서 수원지방법원의 “청산을 위한 형식적 경매” 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 05일로 함.

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」제10조 따라 실지조사기간은 2024.11.04. ~ 2024.11.05.임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.

- 본건의 실지조사시 건축물현황도, 현황점유부분 등에 의하여 위치확인 등을 실시하였음.

- 본건의 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도, 탐문조사, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등 바탕으로 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

- 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 수원시 장안구 조원동 755-17 새롬아트빌 제5층 제502호 [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 송원로86번길 31			
건물명, 동, 층, 호수		새롬아트빌 제5층 제502호			
용 도		다세대주택		사용승인일	2014.12.02
기호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가	502호	54.62	9.86	64.48	30.30

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액	거래단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
1	조원동 741	통칭 "모던 하이츠"	A동/제2층/제20*호	51.455	34.0904	237,500,000	4,615,684	2024.03.20. / 2018.10.05.
2	조원동 639-44	통칭 "삼성 하이츠빌"	제4층/제40*호	36.81	22.88	180,000,000	4,889,976	2024.06.17. / 2016.11.04.
3	조원동 747-2	통칭 "모던 하이츠"	B동/제2층/제20*호	61.56	40.92	264,000,000	4,288,499	2024.01.20. / 2016.11.01.

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중 대상과 위치적 · 물적 유사성이 있는 정상적인 거래사례 중 최근의 거래사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경부2권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

거래사례의 거래시점은 직전 월인 2024년 2월 지수를 적용하고, 본건 기준시점은 2024년 9월 지수를 적용함.

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 99.4 (2024.02.)
▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.3 (2024.09.)
▶ 시점 수정치 : 98.3/99.4 ≒ 0.98893

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		격차율		비 고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.07	본건은 사례대비 도심지 및 편의시설 접근성 등에서 우세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.98	본건은 사례대비 노후도 등에서 열세함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.049		-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	237,500,000	1.00	0.98893	1.049	54.62 / 51.455	261,534,368	262,000,000

※유효숫자 세자리 미만에서 사사오입함.

Ⅲ. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 위치별, 향별 등
차이에 따라 전유면적 당 @4,400,000 ~
@4,900,000 (원/㎡) 내외 수준으로 조사되었음.

2. 인근 평가전례

[출처: 한국 감정평가사협회 KAPA HUB등]

전례	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (천원)	기준시점 / 사용승인일	평가목적
A	조원동 754-7	세림베스트	제3층/ /30*호	48.14	35.09	234,000	2024.08.05. / 2019.04.10.	법원 경매
B	조원동 755-17	새롬아트빌	제5층/ /50*호	54.62	30.30	261,000	2021.11.21. / 2014.12.02.	기타 담보

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	조원동 755-17	새롬아트빌	제5층 제502호	54.62	262,000,000	-

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 수원시 장안구 조원동 [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 송원로86번길 31	755-17 새롬 아트빌	다세대 주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	 18.8 186.79 186.79 139.8 127.5			
1 가	동소	755-17	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제5층 제502호	311.7 54.62	54.62	262,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1 소유권대지권	30.30 311.7x----- 311.7	30.30		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 131,000,000 131,000,000	
	합 계						₩262,000,000.-	
				이 하	여	백		

(구분건물) 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 장안구 조원동 소재 "장안구청" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 인근은 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 관공서, 체육시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철큰콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상5층건 내 제5층 제502호로서,
(사용승인일: 2014.12.02)

외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽: 벽지, 타일 등,
창호: 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임. (별첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있음.

(구분건물) 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 남서측에 노폭 8M내외의 포장된 도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

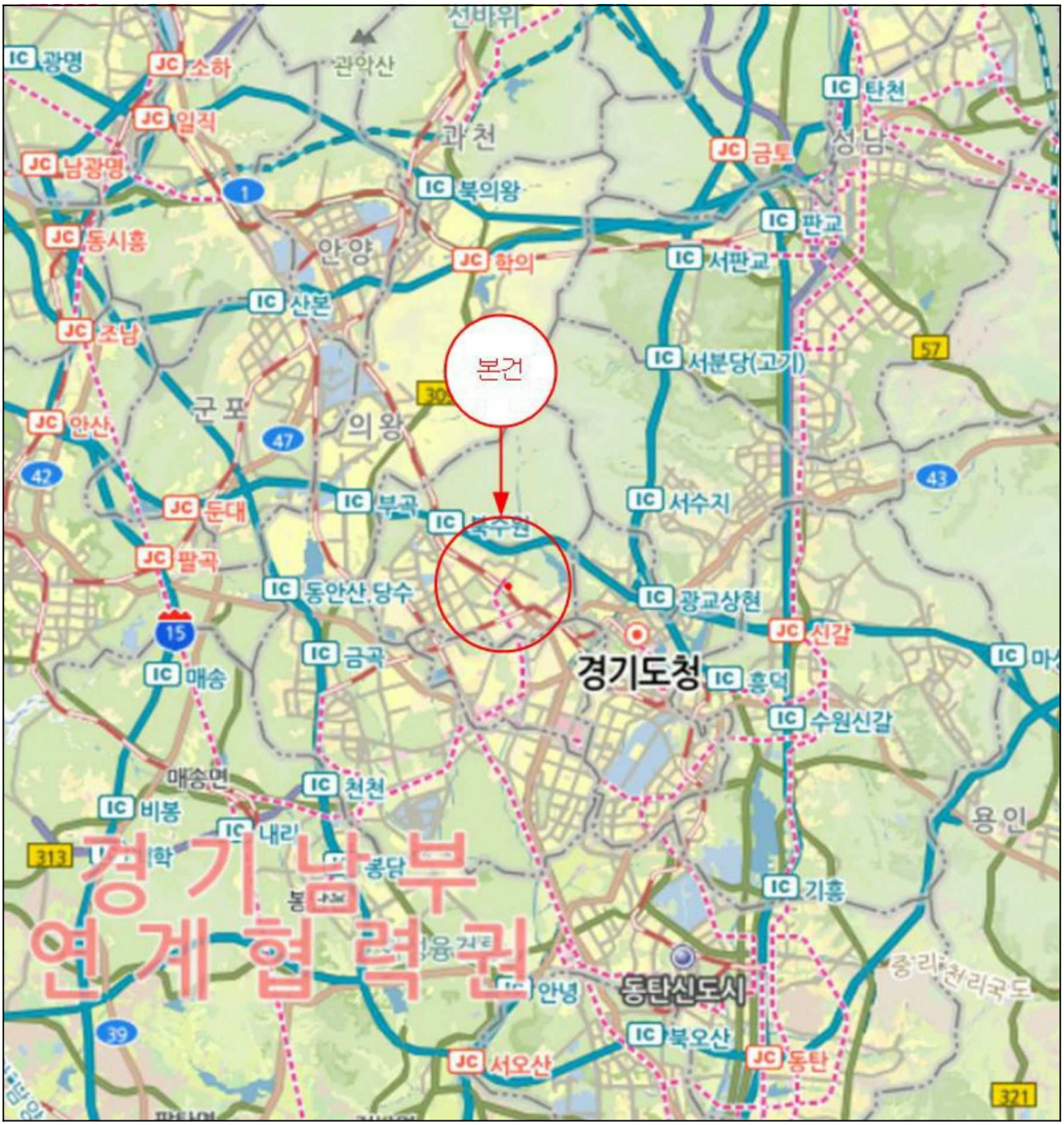
집합건축물대장(표제부,갑)상 옥탑2층 기계실, 물탱크실(연면적 제외) 18.8㎡ 기재되어 있으니 참고하시기 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차 관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 장안구 조원동 755-17 새롬아트빌 제5층 제502호

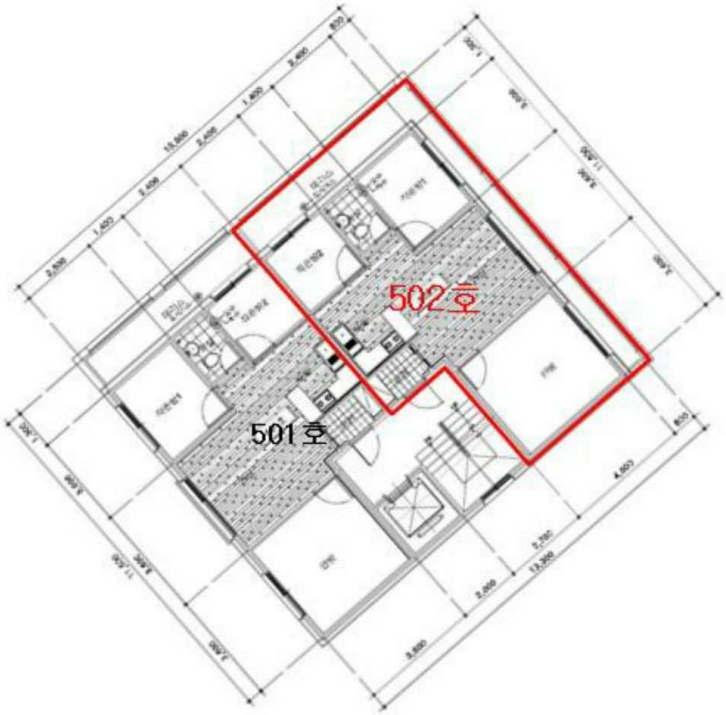
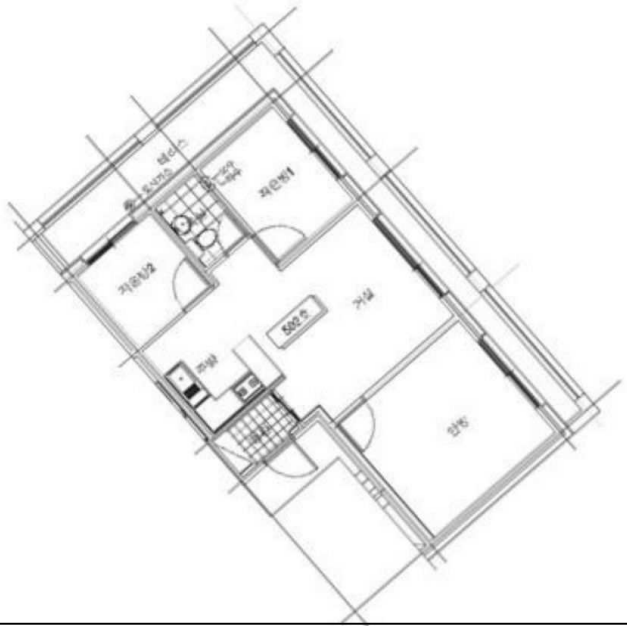
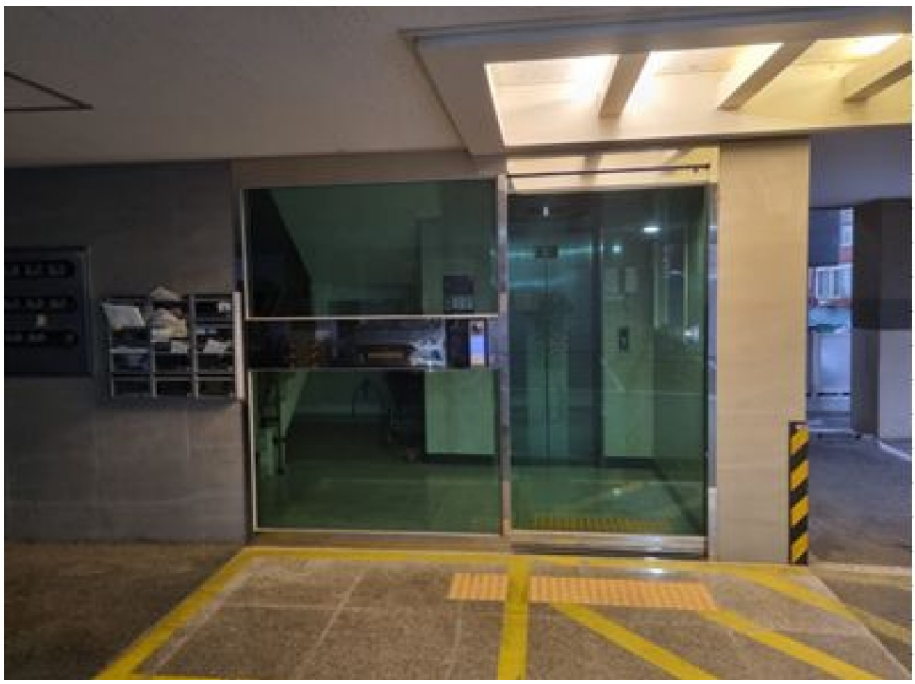


상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 장안구 조원동 755-17 새롬아트빌 제5층 제502호

호별배치도 및 내부구조도

〈호별배치도〉



〈내부구조도〉